案件

村野駅西土地区画整理事業及び茄子作土地区画整理事業について

市街地開発課

１．政策等の背景・目的及び効果

営農者の高齢化・後継者不足による営農の困難化や耕作放棄地の増加など、地区の課題が顕在化しつつあるなか、村野駅西地区では令和３(2021)年３月、茄子作地区では令和３(2021)年12月にそれぞれ準備組合が設立､両地区において土地区画整理事業によるまちづくりの検討が進められたことに伴い、令和６(2024)年９月に市街化区域編入（大阪府決定）や用途地域の指定等（本市決定）にかかる都市計画決定が行われました。

現在、両地区では土地区画整理組合の設立に向け、組合設立認可申請の手続き中で、本市においても地域主体のまちづくりに技術的支援を行っています。

今後、両地区において、国庫補助金（社会資本整備総合交付金）を活用し財政的支援を行っていくことから、事業の概要及び今後の予定とあわせて報告するものです。

２．内容

（１）村野駅西地区（資料１参照）

①事業概要

事業名称：東部大阪都市計画事業 村野駅西土地区画整理事業

施行者：枚方市村野駅西土地区画整理組合

施行地区：枚方市村野西町、星丘一丁目の各一部

施行地区面積：約13.9ha

業務代行予定者：㈱フジタ

事業施行期間：令和６年度～令和12年度

事業費：約67億円

②土地利用計画図（案）

（２）茄子作地区（資料２参照）

①事業概要

事業名称：東部大阪都市計画事業 茄子作土地区画整理事業

施行者：枚方市茄子作土地区画整理組合

施行地区：枚方市茄子作三丁目、四丁目、五丁目、茄子作南町、高田二丁目の各一部

施行地区面積：約19.7ha

業務代行予定者：㈱フジタ、大和ハウス工業㈱、ホクシン建設㈱

事業施行期間：令和６年度～令和12年度

事業費：約76億円

②土地利用計画図（案）

３．実施時期等

（１）村野駅西地区

令和７(2025)年２月頃	組合設立認可
３月頃	組合設立総会
９月頃	一部先行工事着手
秋頃	仮換地指定※１、造成工事着手
令和11(2029)年度	工事概成、換地計画認可、換地処分※２
令和12(2030)年度	組合解散

（２）茄子作地区

令和７(2025)年２月頃	組合設立認可
３月頃	組合設立総会
春頃	文化財本掘調査開始
冬頃	仮換地指定※１、造成工事着手
令和11(2029)年度	工事概成、換地計画認可、換地処分※２
令和12(2030)年度	組合解散

※１仮換地指定：従前の土地に換わって将来に換地される土地の位置や地積等を仮に指定すること

※２換地処分：従前の土地から換地後の土地に権利を移行させるため、換地計画の認可を経て、施行者が関係権利者へ換地計画に定められた関係事項を通知すること

４． 総合計画等における根拠・位置付け

①総合計画

基本目標　安全で、利便性の高いまち

施策目標５　快適で暮らしやすい環境を備えたまち

施策目標21　地域産業が活発に展開されるまち

②枚方市都市計画マスタープラン

第３章　地域別構想　５．中南部地域　３地域の都市づくりの方針

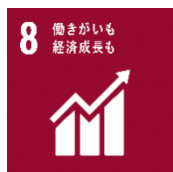
・星ケ丘駅周辺、村野駅周辺の生活利便の向上を図る拠点の形成

・鉄道駅周辺における多様な都市機能と調和した良好な居住環境の形成と都市居住の促進

第３章　地域別構想　４．南部地域　３地域の都市づくりの方針

・茄子作南地区等における土地区画整理事業による広域交通網を利用した地域産業の活性化

・国道１号、第二京阪道路沿道地域における産業の集積

・第二京阪道路沿道地域のまちづくり

５． 関係法令・条例等

都市計画法、土地区画整理法

６．事業費・財源及びコスト

（１）村野駅西地区

①国庫補助制度

社会資本整備総合交付金（都市再生土地区画整理事業）

補助額：公共施設整備費等により算出された額（補助限度額）

国費率：1/3（2/3を市が負担）

補助予定期間：令和７年度～令和11年度

②資金計画

・支出（計6,777,000千円）

公共施設整備費	：4,257,000千円
整地費等	：1,397,000千円
調査設計費	：740,000千円
事務費等	：383,000千円

・収入（計6,777,000千円）

保留地処分金	：3,651,000千円
補助金	：3,126,000千円
【内訳】国	：1,042,000千円
市	：2,084,000千円

〔参考〕

令和７年度当初予算

・歳入

村野駅西地区土地区画整事業補助金	：223,333千円

・歳出

村野駅西地区土地区画整事業費補助金		：670,000千円
【内訳】	社会資本整備総合交付金	：223,333千円
	地方債	：402,000千円
	一般財源	： 44,667千円

※令和８（2026）年度以降も引き続き、国庫補助金等の活用により財源確保に努め、取り組みます。

（２）茄子作地区

①国庫補助制度

社会資本整備総合交付金（無電柱化まちづくり促進事業）

補助額：無電柱化に係る設計費及び施設整備費（地上機器・電線等の工事費を除く）の額

※うち、組合負担分（1/3）を除く

国費率：1/2（1/2を市が負担）

補助予定期間：令和８年度～令和９年度

②資金計画

・支出（計7,653,200千円）

公共施設整備費	：3,253,200千円
整地費等	：2,332,700千円
調査設計費	：1,430,000千円
事務費等	：637,300千円

・収入（計7,653,200千円）

保留地処分金	：7,591,400千円
補助金	：61,800千円
【内訳】国	：30,900千円
市	：30,900千円

〔参考〕

茄子作地区の準備組合では現在、上記の無電柱化まちづくり促進事業に替えて、令和５年度に制度拡充された都市再生整備計画事業（産業促進区域）の補助金取得に向けて検討・調整中。

村野駅西地区

⑴事業概要

事業名称：村野駅西土地区画整理事業
施行地区：村野西町及び星丘一丁目の各一部(約13.9ha)
施行予定者：枚方市村野駅西土地区画整理組合
業務代行予定者：㈱フジタ
施行予定期間：令和6年度～令和12年度

⑵経過

令和元年5月　枚方市村野西町地区まちづくり協議会設立
令和 3年 3月　枚方市村野駅西土地区画整理準備組合設立
令和 5年 3月　準備組合総会(事業フレーム、都計手続)
令和 5年 5月　都市計画手続き開始
令和 5年12月　都市計画市民説明会
令和 6年 1月　都市計画公聴会
令和 6年 4月　都市計画案・アセス準備書縦覧
令和 6年 9月　都市計画決定(市街化区域編入等)
令和 6年12月　組合設立認可申請

⑶今後の予定

令和 7年 2月　組合設立認可
令和 7年度　仮換地指定・造成工事着手
令和11年度　換地処分
令和12年度　組合解散

・位置図

・土地利用計画図（案）

村野駅西土地区画整理事業　土地利用計画図（案）
資料１
①-1BL
①-2BL
⑤BL
④BL
区6.8-1
歩道
③-1BL
⑥BL
区6.8-2
⑦BL
区6.8-19
㉖BL
水路1(3.0m)
②BL
地下調整池
⑧BL
区6.8-3
⑨BL
区6.8-4
⑩BL
区6.8-5
⑪BL
区6.8-6
⑫BL
区9.5-1
③-2BL
区6.8-7
㉓BL
村野駅
鉄道用地
道路不整地
区9.5-2
公園
4,160㎡
区10.5-1
歩5.0-1
区6.8-8
⑯BL
区6.8-9
⑰BL
区6.8-11
⑬BL
区6.8-12
区6.8-10
⑱BL
区6.8-13
⑭BL
⑮BL
区9.5-3
⑲BL
区6.8-16
水路2(2.0m)
㉒BL
区6.8-18
区6.8-14
⑳BL
区6.8-15
㉑BL
㉔BL
区6.8-17
㉕BL
管理用地
村野南町公園
プール
村野西町
この土地利用計画図素案は
確定したものではありません。
今後、準備組合によるまちづくりの検討や
関係機関協議により変更する可能性があります。
Scale 1：2，500
0 50 100 150m
凡例
道路 26,808㎡
歩行者専用道路 173㎡
公園 4,160㎡
水路 329㎡
沿道施設街区 6,568㎡
住宅街区 49,765㎡
駅前街区 10,216㎡
共同活用検討街区 18,296㎡
運動施設街区 13,960㎡
農地保全街区 8,200㎡
鉄道用地 43㎡
事業区域 138,518㎡

茄子作地区（第二京阪道路沿道のまちづくり）

⑴事業概要

事業名称：茄子作土地区画整理事業
施行地区：枚方市茄子作三丁目、四丁目、五丁目、
　　　　　茄子作南町、高田二丁目の各一部（約19.7ha）
施行予定者：枚方市茄子作土地区画整理組合
業務代行予定者：㈱フジタ、大和ハウス工業㈱、
　　　　　　　　ホクシン建設㈱の共同企業体
施行予定期間：令和６年度～令和12年度

・位置図

⑵経　過

平成30年12月 茄子作地区まちづくり検討会設立
令和　3年12月 枚方市茄子作土地区画整理準備組合設立
令和　5年　3月 準備組合総会（都計手続）
令和　5年　5月 都市計画手続き開始
令和　5年12月 都市計画市民説明会
令和　6年　1月 都市計画公聴会
令和　6年　4月 都市計画案・アセス準備書縦覧
令和　6年　9月 都市計画決定（市街化区域編入等）
令和　6年12月 組合設立認可申請

・土地利用計画図（案）

⑶今後の予定

令和　7年 2月　組合設立認可
令和　7年度　　仮換地指定・造成工事着手
令和11年度　　換地処分
令和12年度　　組合解散

茄子作土地区画整理事業　土地利用計画図
資料２
A3 S＝1：2,500
凡例
都市計画道路
区画道路
特殊道路
調整池
公園
水路
公共公益用地
農住
住居
産業用地
商業
沿道商業
鉄塔
水道用地
民間利用用地
事業区域
この土地利用計画図素案は
確定したものではありません。
今後、準備組合によるまちづくりの検討や
関係機関協議により変更する可能性があります。
主要地方道 枚方交野寝屋川線
市道山之上高田線
第二京阪道路
0
50
100
200